

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В РУП «МИНСКОЕ ОБЛАСТНОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»

Е.С. Мартинович, 3 курс

*Научный руководитель – Н.Г. Крундикова, старший преподаватель
Белорусская государственная сельскохозяйственная академия*

Эффективная современная система государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним должна удовлетворять следующим критериям:

- документы, представляемые для регистрации, должны быть подлинными и отвечать требованиям законодательства каждой страны;
- сделки должны определяться не только сторонами, но содержат ссылки (графические и текстовые) на систему технической идентификации недвижимости в кадастре;
- регистратор должен иметь как можно более широкие полномочия проверки законности документов;
- регистратор обязан знать в совершенстве правовую систему государства;

– правовые последствия регистрации не должны затрагивать или отрицать незарегистрированные права. Законодательство должно признавать презумпцию законности и действительности зарегистрированных прав. Общественное мнение должно признавать абсолютный приоритет зарегистрированных прав над незарегистрированными правами и приоритет обладателя права над правами иных лиц;

– информация кадастра и регистра прав должна быть публичной в части объекта недвижимости и правах на него. Документы, выдаваемые из регистра прав, должны использоваться в качестве доказательств в судах[2].

В настоящее время в экономической теории и практике проблемы определения эффективности производства в целом и регистрации, в частности, являются весьма актуальными. Под эффектом системы регистрации понимают результат регистрационных действий, выраженный в абсолютных и относительных показателях, а под эффективностью системы регистрации – проведение определенного объема и вида регистрационных действий [1].

Целью анализа эффективности функционирования системы регистрации является выявление основных тенденций и закономерностей развития регистрации и выбор оптимального решения, позволяющего наиболее эффективно организовать ведение регистрации[2].

Общее количество объектов недвижимого имущества, зарегистрированных в РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», составляет 266408. Данная информация отображена в таблице 1.

Таблица 1– Сводные показатели зарегистрированных объектов недвижимого имущества

Объект регистрации	Количество зарегистрированных объектов	Площадь
Земельный участок	117588	165398,0499 га
Капитальное строение	87493	18680294,83 м ²
Изолированное помещение	61327	3897660,36 м ²

По данным таблицы видно, что количество зарегистрированных земельных участков почти в два раза превышает количество зарегистрированных изолированных помещений.

При регистрации сделок с недвижимым имуществом регистрируется и переход права на него. Информация по количеству зарегистрированных случаев перехода прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество за 3 года приведена в таблице 2.

Таблица 2 – Сводные показатели регистраций перехода прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество за 2012 – 2014 гг.

Объект регистрации	Количество регистраций		
	2012 год	2013 год	2014 год
Регистрация перехода права собственности на земельный участок	3917	3933	4584
Регистрация перехода прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок	1997	2333	2161
Регистрация перехода правособственности на капитальное строение	3645	3520	3884
Регистрация перехода прав, ограничений (обременений) прав на капитальное строение	98	142	84
Регистрация перехода права собственности на изолированное помещение	2922	2661	2849
Регистрация перехода прав, ограничений (обременений) прав на изолированное помещение	41	5	8

Если анализировать относительно земельных участков, то согласно данной таблице наибольшее количество регистраций перехода прав, ограничений (обременений) прав на земельный уча-

сток было осуществлено в 2014 году – 6745, что на 2,5% и 4,4% больше показателей 2013 и 2012 гг. соответственно.

Эффективность совершения сделок с земельными участками характеризуется интенсивностью транзакций (перехода прав на земельные участки), где данная величина для страны – члена ЕС составляет 7%.

Чтобы рассчитать интенсивности транзакций для Минской области необходимо воспользоваться данной формулой:

$$SEC_4 = \frac{\text{числотранзакцийвгод}}{\text{общеечислосуществующихсобственниковиземлепользователей}} * 100\% (5.1)$$

За число транзакций в год принимаются сводные показатели регистраций перехода прав собственности на земельный участок за 2012 – 2014 гг. Данные показатели приведены в таблице 5.2. Общее число землепользователей за период с 2012 по 2014 гг. приведено в таблице 5.3.

Таблица 3 – Количество землепользователей в Минской области за период с 2012 по 2014 гг.

Года	Количество землепользователей
2012	793770
2013	793890
2014	793970

За период с 2012 по 2014 гг. в Минской области, как мы видим, наблюдается рост численности землепользователей.

Исходя из выше перечисленных данных интенсивности транзакций за 2012 и 2013 гг. составила 0,5%, за 2014 г. – 0,6%.

Интенсивность транзакций с 2013 г. по 2014 г. возросла. Но, несмотря на это, наблюдается существенная разница данных показателей с показателем интенсивности транзакций для страны – члена ЕС, который составляет, как уже говорилось ранее, 7%. Согласно полученным данным можно сделать вывод о том, что земельный рынок Минской области находится пока только в зачаточном состоянии [3].

Список использованных источников

1. РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» [Электронный ресурс]. – 2005–2014. – Режим доступа: <http://www.moa.by/?page=13>. – Дата доступа: 07.06.2015 г.
2. Государственная регистрация недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.moa.by/?page=1> – Дата доступа: 03.05.2015г.
3. Вовлечение прав на землю в гражданский оборот: Практик. пособие/ С.А. Шавров, А.Н. Шуманский. – Мн.: «Тонпик», 2003.